

Sumário

Apresentação	13
Nota Prévia	17
I A dupla perspectiva de análise do Direito Urbanístico	21
1. Planejamento urbanístico e disciplina urbanística da propriedade	21
2. Disciplina urbanística e direito da construção	28
2.1. Da edificação à urbanística: do privado ao público	30
2.2. O público e o privado: algumas ligações	34
3. O presente livro	36
II Lote: conceito urbanístico fundamental	39
1. Introdução – o que é lote?	39
2. O lote na quadra	43
3. Formação do lote	50
4. Elementos do lote	57
4.1 Do terreno	58
4.1.1 Área do lote e da edificação	63
4.1.2 As divisas do lote	66
4.2 Da infraestrutura	75
4.2.1 Classificação da infraestrutura urbana quanto às funções	79
4.2.1.1 Sistema viário	81
4.2.1.1.1 Empachamento/ desempachamento das vias	88
4.2.1.2 Sistema sanitário	89
4.2.1.2.1 O estilicídio na via pública	93
4.2.1.3 Sistema energético	96

4.2.2 Classificação da infraestrutura urbana quanto aos beneficiários atingidos	100
5. A manutenção dos fluxos e a compulsoriedade da conexão do lote às redes.....	107
6. Variações no padrão	114
7. Os subterrâneos da cidade.....	118
8. De 1929 a 1999	122
 III Categorização do lote	127
1. Certas categorias.....	127
2. Lote vazio e ocupado.....	129
2.1 A utilização do solo como valor constitucional.....	131
2.1.1 O exercício antissocial do direito de propriedade	135
2.2 Aplicação do critério da utilização	138
3. Lote residencial ou não residencial	144
4. O lote de esquina.....	149
5. O lote e depois: as formas construídas	153
 IV Índices urbanísticos: coeficiente de aproveitamento	157
1. Introdução: o controle urbanístico do direito de construir	157
2. A evolução da disciplina do adensamento de ocupação ..	162
2.1. Os edifícios de apartamento	168
2.1.1 Consequência: a queda de objetos	173
2.2. O surgimento do instrumento de controle.....	174
3. Algumas definições.....	183
3.1 As edificações públicas	193
3.2 Edificação e sistema viário.....	197
3.2.1 Ocupação do lote: recuo frontal e gabarito	200
4. Fundamentos de existência do controle de densidade.....	203
4.1 A razoabilidade do índice	209
4.2 As altas e baixas densidades	214
5. Espécies de coeficiente de aproveitamento	221
5.1 CA básico. Áreas computáveis e não computáveis.....	224
5.1.1 Estacionamento no lote: a garagem	228
5.2 O CA mínimo e as imposições à utilização do lote ...	232

5.3 O CA máximo	237
5.3.1 O CA máximo na outorga onerosa	241
5.3.2 O CA máximo na transferência do direito de construir.....	245
5.3.3 O CA máximo nas operações urbanas	250
6. Coeficiente e potencial construtivo	256
 V O controle da legalidade urbanística	263
1. Tipologia dos ilícitos urbanísticos	263
2. Aspectos estruturais da resposta do ordenamento violado.....	266
2.1 A obra ilegal	271
2.2 Breve panorama da demolição.....	275
3. Alguma jurisprudência	278
4. " <i>O Martinelli não se embarga</i> "	286
 VI Como conclusão.....	291
 Referências bibliográficas.....	297